

Poikkeaminen 734-23-12-1 Tupuri

Kaupunginhallitus 10.02.2025 § 44
5381/10.03.00.03/2024

Valmistelija

kaavoitusarkkitehti Noora Kassinen, noora.kassinen@salo.fi, 02 7785 111

Hakemus ja hanke

Hakemus tuli vireille 25.11.2024, joten poikkeamisen valmistelussa noudatetaan Maankäyttö- ja rakennuslakia 132/1999.

Hakija [REDACTED] on hakenut poikkeamista kiinteistölle 734-23-12-1. Hankkeessa poiketaan kiinteistölle asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta.

Kiinteistön pinta-ala on 1048 m² ja rakennusoikeus on 262 k-m². Kiinteistöllä sijaitsee paritalo 237 k-m² ja talousrakennus 30 k-m². Pohjapiirustuksen mukaan autokatos on 17,7m². Rakennusoikeus on aiemmin ylitetty 5 k-m²:lla.

Poikkeamista koskevassa hankkeessa tarkoitus on lisätä autokatokseen ovi, jolloin autokatoksesta muodostuu autotalli. Autotallin pinta-ala lasketaan rakennusoikeuteen.

Tällöin kiinteistön rakennusoikeus ylittyy 22,7 k-m²:lla.

Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut naapurikiinteistöt 734-23-5-9 sekä 734-23-12-2. Heillä ei ole huomautettavaa. Hakija on saanut Asunto Oy Salon Tukkipolku 9:n muilta osakkailta suostumuksen.

Kaavallinen tilanne

Asemakaava

Alue on vuonna 1988 hyväksytyssä asemakaavassa asuinpientalojen korttelialue (AP-1). Suurin sallittu kerrosluku on II. Suurin sallittu tonttitehokkuus on e=0.25.

Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 4 metrin etäisyydelle tontin rajoista. Ullakkoa ja maanpäällistä kellarikerrosta ei sallita.

Autopaikkavaatimus 1 ap/huoneisto tai vähintään 1ap/100 ha-neliometriä.

Kiinteistö sijaitsee korttelissa 12.

Tupurin (23) kaupunginosan kortteleiden 1-12 suunnittelua koskevat erityisohjeet:

Rakennuslupavaiheessa tulee tontista esittää n. 5 metrin ruudukkoon laadittu pintavaaituskartta. Kateaineen värin tulee koko alueella olla tumma. Perustamistavasta on rakennuslupavaiheessa esitettävä pohjatutkijan lausunto. Lisäksi on harjan suunnassa pyrittävä noudattamaan 28.2.1989 päivättyä karttaliitettä. Karttaliitteen mukaan harjansuunta tulee olla kiinteistöllä Tukkipolun suuntainen.

Yleiskaava

Salon Yleiskaava 2020:ssä (hyväksytty vuonna 2006) alue on pientalovaltaista asuinalueita (AP).

Hakijan perustelut

Käytännössä asennetaan vain autotallin ovi, jolloin käyttötarkoitus muuttuu autotalliksi.

Poikkeamisen edellytykset

Poikkeamisen edellytykset (MRL 171§):

Poikkeaminen ei:

- 1) aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.
- 2) vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.
- 3) vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.
- 4) johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Poikkeamisen erityisenä syynä voidaan pitää vähäistä vaikutusta ympäristöön ja vähäistä muutosta autokatoksesta autotalliksi.

Poikettavalla alueella ei ole luonnonsuojeluun tai rakennettuun ympäristöön liittyviä tavoitteita. Kiinteistöllä ei ole tiedossa rakennetun ympäristön suojelukohteita.

Poikkeaminen voidaan myöntää rakennusoikeudesta liitteenä olevien suunnitelmien periaatteiden mukaisesti.

Haettu poikkeaminen ei päätöksessä asetetuin ehdoin aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteutumiselle tai alueen käytön muulle järjestämiselle. Rakentaminen ei täten vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteita, eikä se vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Poikkeaminen ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Toimivalta asiassa on kaupunginhallituksella.

Esityslistan liitteet

- 734-23-12-1 – Ympäristökartta
- 734-23-12-1 – Kopio ajantasa-asemakaavasta
- 734-23-12-1 – Asemapiirros
- 734-23-12-1 – Pohjapiirros

Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää myöntää poikkeamisen rakennusoikeuden määrästä kiinteistölle 734-23-12-1. Rakentamislupaa tulee hakea kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta. Maksu myönteisestä poikkeamispäätöksestä on 580 euroa (kielteisestä päätöksestä 285 euroa) Salon kaupunkikehityslautakunnan 08.10.2019 hyväksymän taksan mukaisesti.
Päätös	Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.
Tiedoksianto	Asianosaiset Varsinais-Suomen ELY-keskus Rakennusvalvontapalvelut Asemakaavayksikkö